

5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Guarita Engenharia e Construções LTDA** (C50.491.091/0001-83), bem como dos titulares de domínio **José Biagiotti** e sua cônjuge **Maria Aparecida Sant'Anna Biagiotti** (CPF em comum 207.870.468-20), **Fernando Zanelato** (CPF 744.871.088-53) e sua cônjuge **Silvia Jelena Biagiotti** (CPF 101.751.198-56), **Marco Antônio Biagiotti** (CPF 980.474.938-68) e sua cônjuge **Alice Ricardo Biagiotti** (CPF 159.951.918-61), **José Roberto Biagiotti** (CPF 029.977.698-09) e sua cônjuge **Maria Aparecida Machado Biagiotti** (CPF 039.628.668-25), **Carlos Cesar Biagiotti** (CPF 980.479.738-00) e sua cônjuge **Vilma Duran Biagiotti** (CPF 980.479.738-00) e **João Hélio Gonçalves** (CPF 386.043.108-00) e sua cônjuge **Rosa Maria Biagiotti Gonçalves** (CPF 058.679.688-63), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Condomínio Morada do Sol I**. Processo nº **1022366-94.2016.8.26.0506**.

A Dra. **Mayra Callegari Gomes de Almeida**, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **07/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **10/08/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **10/08/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **31/08/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Nos termos da Decisão de fls. 681 do processo, o arrematante não ficará responsável pelo pagamento dos débitos de condomínio e IPTU que superar o valor da arrematação, ante sua natureza *propter-rem*, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Caso o produto da alienação do bem imóvel penhorado se revele insuficiente para a satisfação integral do crédito exequendo, a execução deverá prosseguir em face do executado, mediante a constrição de outros bens integrantes de seu patrimônio, não havendo que se cogitar de sucessão processual ou de responsabilização do arrematante pelos débitos remanescentes.

Constam débitos condominiais e exequendos na soma de R\$67.999,38, atualizados até março/2019 conforme fls. 154/155. Constam débitos de IPTU perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto no valor de R\$9.396,96, atualizados até 09/10/2025.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados

obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos possessórios sobre o Apartamento 11 do Bloco 1 do Condomínio Morada do Sol I construído sobre Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente para a Rua Alfredo Condeixa, de forma irregular, medindo 42,24 metros de frente para a referida rua; 122,60 metros do lado esquerdo de quem de frente da rua olha o imóvel, deste ponto quabre à direita, fazendo o fundo com 76,00 metros, dete ponto quebra à direita e segue fazendo outro lado do imóvel com 122,60 metros, confrontando até aqui com José Biagiotti e outros, e finalmente quebra à direita alcançando o ponto de partida, com 33,75 metros, confrontando com José Biagiotti e outros, encerrando uma área de 9.317,60 metros quadrado, localizado no lado par da numeração predial, delimitado pelas Ruas Alfredo Coneixa, Angelo Egydio Pedreschi, Professor Renato Jardim e Avenida Casper Libero, da qual dista 57,75 metros. Imóvel parte da matrícula 105.363 do 1º ORI de Ribeirão Preto/SP com Inscrição Municipal sob o nº 198.874 em área maior.

Segundo laudo de avaliação de fls. 233/248 e laudo complementar de fls. 342/347, o imóvel está localizado à Rua Alfredo Condeixa, nº 1.090, Condomínio Morada do Sol I, Jardim Marchesi – Ribeirão Preto/SP. Consta na avaliação que o Apartamento 11 do Bloco 1 corresponde a um salão de aproximadamente 57,28m² de área útil conforme planta aprovada na Prefeitura.

Ônus da Matrícula – Imóvel não possui matrícula individualizada.

Avaliação do bem – (maio/2023) – R\$195.000,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$222.652,34. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam a Executada, os titulares de domínio e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Ribeirão Preto, 26 de junho de 2026.

Mayra Callegari Gomes de Almeida
Juíza de Direito